

连云港市住房和城乡建设局 连云港市人力资源和社会保障局 文件 中共连云港市委人才工作领导小组办公室

连建发〔2023〕331号

关于开展共有产权人才住房申购工作的通知

市、区各有关单位：

为加大对我市人才的安居力度，打造更好的引才聚才环境，根据《连云港市人才安居办法》（连委人才〔2022〕2号）、《中共连云港市委、连云港市人民政府印发关于大力实施花果山英才计划助推高质量发展若干政策意见的通知》（连发〔2022〕2号）及《连云港市共有产权经济适用住房制度创新试点管理办法》（连政办发〔2013〕93号）文件精神，现推出一批共有产权人才住房，面向市区符合条件的各类人才开展申购，有关事项通知如下：

一、本期房源概况

1.房屋性质。共有产权人才房是由政府提供政策支持，政府和个人按照出资比例共享产权，专供人才购买的保障性住房。

2.房源状况。本期房源共 146 套，分布在茗馨花园、茗昇花园、茗怡花园。具体情况如下：

(1) 茗馨花园共计 19 套房源，其中 10 套房源为小高层电梯现房、9 套房源为多层无电梯现房。主力户型建筑面积集中在 90 平方米左右。

(2) 茗昇花园共计 81 套房源，其中 49 套房源为小高层电梯现房，主力户型建筑面积集中在 110 平方米左右；32 套房源为多层无电梯现房，主力户型建筑面积集中在 70 平方米左右。

(3) 茗怡花园 46 套房源均为多层无电梯现房，主力户型建筑面积集中在 90 平方米左右。

3.房屋价格。本期房源茗馨花园住房销售基准均价约为 4500 元/平方米；茗昇花园住房销售基准均价约为 4600 元/平米；茗怡花园住房销售基准均价约为 3400 元/平米。

具体房源的销售单价均为一房一价。

4.共有产权比例。本批房源个人与政府的共有产权比例为 7: 3。

二、申购政策

1.申购条件。共有产权人才住房实行自愿有条件申购原则。本期共有产权人才住房申购人除符合《连云港市人才分类评价办法（试行）》（连人才〔2018〕2号）中规定的 A-F 类人才条件外，还

应当同时符合以下条件:

(1)2014年9月1日以后全职引进到我市市区(不含赣榆区,下同)工作(以参保时间为准)。

(2)在市区企事业单位稳定就业,签订1年以上劳动合同(聘用合同)且缴纳社会保险的。(A-D类人才不受工作单位性质限制)

(3)申购人及其家庭成员,人才及家庭(配偶及未成年子女)在本市市区无自有住房且五年内无房产交易记录。

2.价格优惠。经审核通过的准购人才,根据《连云港市人才分类评价办法(试行)》(连人才〔2018〕2号)的人才分类,A至D类人才享受整套销售单价购房,并在销售单价的基础上再降5%;E类人才享受90平方米销售单价购房,超出面积部分销售单价每平方米增加200元;F类人才享受75平方米销售单价购房,超出面积部分销售单价每平方米增加300元。

3.公积金贷款优惠。经审核通过的准购人才,同时符合市公积金管理中心规定的人才公积金贷款政策优惠条件,可继续享受。

4.售后管理。成功申购后购房人须在连云港市工作5年以上。购房满五年后,由市住房保障中心集中通知购房人在规定期限内办理变更完全产权手续,补交剩余30%部分房款即可取得该套房屋的完全产权,该套房屋属性转化为普通商品住房。购房后5年内工作变动到连云港市外的,购房人需补交购房时共有产权人才住房与同地段商品住房之间的差价(本期市场价茗馨花园按9100元/平方米,茗昇花园按10000元/平方米、茗怡花园按6900元/平

方米计算)。有关登记等管理具体参照《连云港市市区共有产权式经济适用住房制度创新试点工作实施方案》(连政办发〔2013〕93号)有关精神执行。

5.其他。共有产权人才住房政策与人才购房券政策不得重复享受。

三、申购流程

1.查看房源。11月19日-22日,申购人可到茗馨花园、茗昇花园、茗怡花园小区查看样板房,对房源区位、小区环境、户型等实地了解。

茗馨花园地址:海州区海宁西路11号。样板房:E6-1-302、H1-1-1202、G1-6-802。物业服务电话:85102872、13961347659。

茗昇花园地址:海州区学院路59号。样板房:C8-1-802、C5-1-1003、A6-2-402、D7-2-502。物业服务电话:80192000。

茗怡花园地址:连云区新光路北、核电路南。样板房:B7-1-201、B7-1-202。物业服务电话:1836188817。

2.申报。11月30日前有意向的人才请在连云港市高层次人才一站式服务平台(<https://yzs.lygdj.gov.cn/#/>)人才注册入库。用人单位汇总所有有意向且符合要求的申报人材料,报市人才服务中心邮箱gccrcyzsfwzx@126.com。单位申报材料如下:

(1)共有产权人才住房申购花名册(附件1);

(2)用人单位出具的所有申购人在职在岗证明盖章版(附件2)。

3.公示。由市人才服务中心、市住房保障中心共同开展准购资格核定工作。审核工作结束后，市人才服务中心面向社会公示准购资格名单。

4.选房。准购资格产生后，市人才服务中心、市住房保障中心适时组织抽签排序工作，确定个人选房顺序。按照《连云港市人才分类评价办法（试行）》（连人才〔2018〕2号）文件中规定的六类人才，从A类到F类，依次划分选房组别。对同一组别的购房人，通过电脑摇号或手工抽签方式确定个人选房顺序。按照从A到F的组别和各组别的顺序号进行选房分配，每位购房人可以在剩余房源中自由选房，房源分完即止。

5.办理购房手续。分配工作结束后，市住房保障中心窗口有序通知购房人办理签订购房合同、贷款、缴费、上房等相关手续。

四、职责分工

1.各用人单位负责本单位共有产权人才住房申报的宣传、组织及职工个人情况的初审工作，协助相关主管部门开展工作。

2.市人社局负责共有产权人才住房的申报受理、人才等级认定、资格确认、购房顺序号产生、公示等工作。具体承办部门：市人才服务中心，电话：85807005、85812235；电子邮箱：gccrcyzsfwzx@126.com。

3.市住建局负责申购人住房状况核查、房源筹集、房源分配、销售、登记、售后管理等工作。具体承办部门：市住房保障中心，地址：海州区朝阳中路12号，电话：85575006。

五、其他

共有产权人才住房的申请、审核、分配、管理按照公平公开公正的原则，接受社会监督。发现申购分配工作中的违规违纪行为，可以向市委人才办、市纪检监察机关反映。

- 附件：1.共有产权人才住房申购花名册
2.在职在岗证明
3.共有产权人才住房政策问答

连云港市住房和城乡建设局



连云港市人力资源和社会保障局



中共连云港市委人才工作
领导小组办公室

2023年11月14日



(此件公开发布)

附件 1

共有产权人才住房申购花名册

序号	申请人信息											配偶信息		子女信息		单位联系人信息			备注
	姓名	身份证/ 护照号码	最高 学历	最高 职称	工作单位	单位 性质	参加工 作时间	人才 类别	婚姻 状况	结婚/离婚 登记时间	申请人联 系电话	配偶 姓名	配偶身份 证号码	子女 姓名	身份证 号码	单位联 系人	联系 电话	申报 日期	
1																			
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			

备注：

- 1.参加工作时间以首次在连参保时间为准；
- 2.人才类别以在连云港高层次人才一站式服务平台 (<https://yzs.lygdj.gov.cn/#/>)注册审核过的类别为准。
- 3.未婚的人才只填写本人信息。

附件 2

在职在岗证明

连云港市人才服务中心：

兹有我单位员工（具体信息见表格）申请连云港市共有产权人才房。经核实，员工在职在岗且相关信息均属实。

特此证明。

单位联系人：XXX

单位联系电话：0518-XXXXXXXXXX

（单位名称盖章）

2023 年 XX 月 XX 日

序号	单位名称	单位性质	员工姓名	身份证号	人才类别	员工参加工作时间
1						
2						
3						
4						

附件 3

2023 年共有产权人才住房政策问答

1.什么是共有产权人才住房？

共有产权人才住房是由政府提供政策支持,政府和个人按照出资比例共享产权,专供人才购买的保障性住房。本期房源个人与政府的共有产权比例为 7: 3。

2.本期共有产权人才住房有何特点？

本期共有产权人才住房特点有：一是价格优惠。房源的销售价格远远低于周边商品房价格。以茗馨花园一套住房为例：最初个人与政府共有产权时销售单价为 4670 元/平米，即使 5 年后变更完全产权后单价仅约为每平米 $4670 \div 0.7 = 6672$ 元/平米，远低于目前茗馨花园商品房评估单价约 9100 元/平方米；二是付款方式优惠。个人购房时只需支付完全产权价格的 70%，即可入住使用房屋，登记 70%的产权；三是现房交付。本期三处房源均为现房，办理完购房付款手续后即可上房。

3.购买共有产权人才住房，需要注意哪些事项？

首先，购房后不满五年房屋不得上市交易。五年内购房人只能自持自住，不能向他人转让、交易。五年后完成完全产权变更后，购房人可以继续自持自住，也可以向他人转让、交易。

其次，变更完全产权前，购房人需要在连云港市工作五年以上。如购房后不满五年期间因工作变动到外市工作，在满五年变更完全产权时，无法按照最初的销售单价补交 30%政府产权费用外，而是购房人需补交购房时共有产权人才住房与同地段商品住

房之间的差价（本期房源市场评估执行价茗馨花园 9100 元/平方米，茗昇花园 10000 元/平方米、茗怡花园 6900 元/平方米计算）。

4.如何办理完全产权变更手续？

购房满五年后，由市住房保障中心集中通知本批购房人在规定期限内办理变更完全产权手续。购房人需补交剩余 30%部分房款，该套房屋的土地性质由划拨变为出让，个人取得该套房屋的完全产权，该套房屋即转化为普通商品住房。

5.本期共有产权人才住房可以申请贷款购买吗？

房款可以全款支付，也可根据个人情况，申请公积金或商业贷款。

6.购买共有产权人才住房后尚未办理完全产权之前，如果打算再购买普通商品住房，有无限制？

作为人才特殊政策，不予限制。

5.能否举例说明本期共有产权人才房的上述特点？

以在某企业工作的硕士研究生小王为例，小王申购到一套茗昇花园 100 平米共有产权人才住房，销售基准单价为 4800 元/平米，可享受优惠面积为 90 平米。小王签订购房合同时，该套房屋销售总价应为 $4800 \times 90 + (4800 + 200) \times 10 = 482000$ 元。小王可以根据个人情况，可全款支付，也可申请公积金贷款或商业贷款。

付款完毕后，缴纳相关税费后即可办理共有产权人才房不动产登记证，小王与市住房保障中心按照 7: 3 比例形成共有产权。即登记在小王名下的该套房屋不动产面积为 $100 \times 70\% = 70$ 平方米，另外 $100 \times 30\% = 30$ 平方米登记在连云港市住房保障中心名下，此时该套房屋土地属性为划拨。

购房满五年后，小王按照市住房保障中心的通知申请办理变更完全产权手续，缴纳 $482000 \div 70\% \times 30\% = 206571.43$ 元，之后该套房屋的土地性质由划拨变为出让，该套房屋转化为普通商品住房，可以到不动产登记部门换取新的不动产证，小王取得该套房屋的完全产权。

如小王购房后不满五年期间工作变动到外市工作，除了按照上述补交 206571.43 元外，另需补交与本期市场价之间的差价款 311428.57 元 ($10000 \times 100 - 482000 - 206571.43 = 311428.57$)。

连云港市住房和城乡建设局办公室

2023年11月14日印发
